



## RELAZIONE TECNICA



### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Tommaso Savoia, con studio professionale in Via Oglio n.9, Roma, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.17975, ha ricevuto incarico dal Dott. Luigi Federico Brancia, Commissario Liquidatore della

per determinare il valore di mercato del bene sito in Viale Prospero Colonna n. 45, 00149 - Roma (RM), identificata al N.C.E.U. Foglio 800 - Part. 14 - Sub. 61.

In aderenza al mandato ricevuto, il sottoscritto, in data 2 luglio 2020, ha espletato un sopralluogo allo scopo di prendere visione dello *status* dei luoghi ed esperire ogni ulteriore indagine necessaria ad adempiere al meglio il proprio incarico.



### 2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'immobile oggetto della presente relazione riguarda un box auto ed è situato in una zona semi-periferica a sud-ovest del Comune di Roma, nel quartiere Portuense, in zona densamente urbanizzata, in prossimità della tratta urbana della linea Fara Sabina-Fiumicino (FL1) a est. (Foto 1) Gli edifici della zona hanno valore commerciale medio, anche per la relativa vicinanza con la stazione Villa Bonelli della linea FL1.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il box è censito al N.C.E.U. al Foglio 800 - Part. 14 - Sub. 61 e confina:

- a Nord con androne di disimpegno;
- a Est con rampa condominiale;
- a Sud con locale commerciale;
- ad Ovest con il box n.2.



Il bene in oggetto è inserito all'interno di un complesso edilizio in Roma, tra le vie Pietro Venturi, Prospero Colonna e Giorgio Pallavicini, ed è annesso al fabbricato "C" con accesso principale da Via Prospero Colonna n.37

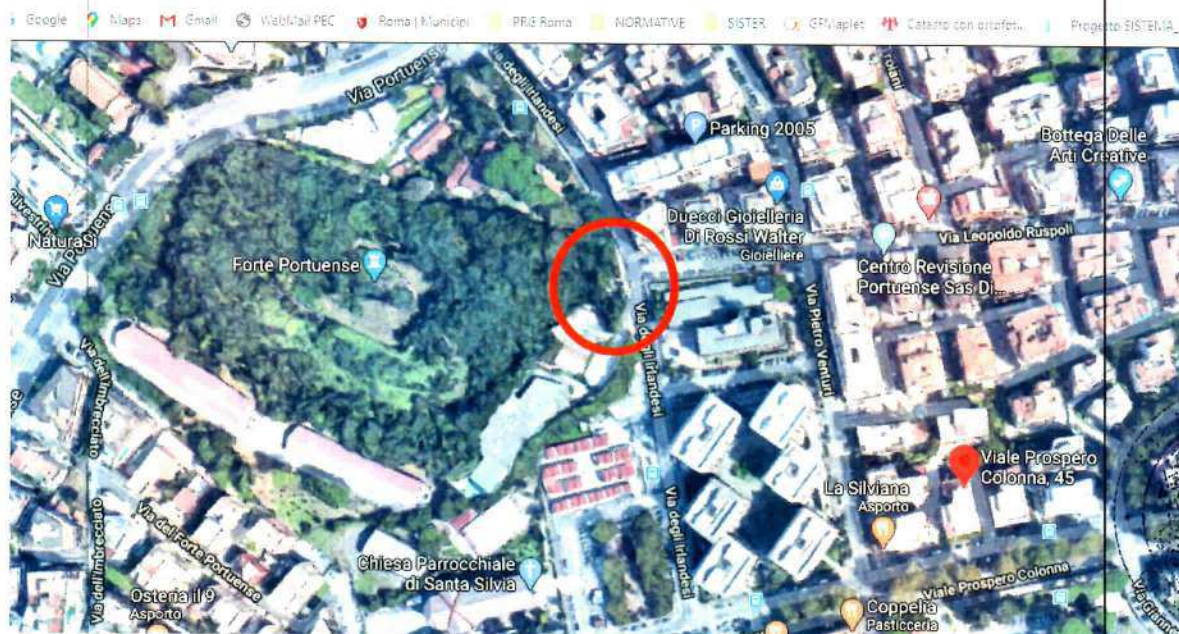


Foto 1 - Inquadramento aereo dell'area

### 3. DESCRIZIONE, CONFINI E TITOLARITA' DEI BENI

Il compendio oggetto della presente relazione è costituito dal seguente immobile:

- Locale adibito a Box auto a cui si accede a mezzo rampa condominiale dal civico 45 di Via Prospero Colonna, 00149 - Roma (RM), distinto catastalmente come interno 1 posto al primo piano sottostrada censito al N.C.E.U. al Foglio 800 - Part. 14 - Sub. 61, piano S1 interno 1, z.c. 4, Cat. C/6, Classe 6, consistenza mq. 13 - R.C. Euro 93,32.

ed è di proprietà di:

- 

C.F. e P.I.  
Roma (RM).

con sede legale in



Tale immobile, distinto con il numero A (catastalmente interno 1), posto al primo piano sottostrada, fa parte di un'autorimessa condominiale e confina con:

- a Nord con androne di disimpegno;
- a Est con rampa condominiale;
- ad Ovest con il box n.2.

Si riportano di seguito le superfici lorde complessive dell'immobile, così come ricavate dal rilievo effettuato *in situ*:

- box: mq 12,30;
- Superficie catastale totale: mq 13,00.

Il bene in oggetto, posto al primo piano sottostrada è raggiungibile tramite rampa condominiale dal civico n. 45 di via Prospero Colonna, (Foto 2). Al momento della visita, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra la planimetria catastale (Foto 3) e lo stato dei luoghi.



A handwritten signature.





#### 4. DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Lo stabile, è stato trasferito alla  
con atto di compravendita stipulato  
dal Notaio Antonio Michele Bianchi datato 19 Marzo 2014 rep. n. 1071, racc. n. 747 e  
trascritto a Roma il 1 Aprile 2014 al n. 8055 di formalità.

Secondo quanto riportato nel predetto atto di compravendita, al momento del  
passaggio di proprietà alla

l'immobile risultava essere stato realizzato in  
data ante 1967, in conformità alle norme del regolamento edilizio ed alle norme  
urbanistiche, e non presentava illegittimità urbanistiche postume alla realizzazione,  
come mutamenti di destinazione d'uso, interventi edilizi o altre opere suscettibili di  
sanatoria ai sensi della legge 47/1985 o successive leggi sul condono edilizi.



#### 5. ESITO DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Ing. Tommaso Savoia, in 2 Luglio 2020, ha effettuato un  
sopralluogo conoscitivo per visionare lo stato dei luoghi.

Lo stabile del quale fa parte il box ha struttura portante in cemento armato con  
tamponature in muratura rivestita in cortina e ricorsi in intonaco chiaro. La copertura è  
caratterizzata dall'essere piana, con terrazzo praticabile; i balconi, presenti sin dal piano  
terra, fuoriescono dal filo esterno dell'edificio per circa un metro e mezzo e sono  
delimitati da ringhiere. Esternamente l'edificio risulta essere complessivamente in un  
mediocre stato di conservazione e le facciate non hanno ricevuto interventi complessivi  
di manutenzione straordinaria da almeno 10 anni. L'area circostante il fabbricato ha  
marciapiedi solo sul lato di via Prospero Colonna, con parcheggi liberi presenti lungo la  
strada.

L'interno del box auto, alla data del sopralluogo, si presentava vuoto e in cattivo  
stato di conservazione. Muri e soffitti erano interamente intonacati e tinteggiati con



pittura bianca con diverse macchie di umidità e anneriti in più punti, segno di mancanza di manutenzione; era presente un pavimento industriale in cemento. L'accesso è garantito da una basculante in ferro. Su di un lato, in corrispondenza della parete di tamponatura dell'edificio, è stata riscontrata la presenza di una finestra con grata ed un porta di alluminio che consente l'accesso ad un soppalco realizzato, senza titolo, all'interno dello stesso. (Foto 4 - 6)



Foto 4-5 - finestra con grata e porta



Foto 6 - ingresso al box



Handwritten signature or mark.



Il fabbricato all'interno del quale insiste l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in un periodo antecedente al 1967.

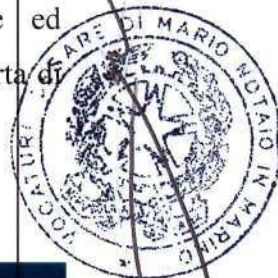
#### DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

- Non è stata reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Lo stabile, come in precedenza argomentato, presenta internamente ed esternamente alcune difformità: è stato realizzato un soppalco in legno ed una porta di accesso sulla muratura portante che apre sulla rampa carrabile.



## 7. VALORE DI MERCATO DEL BOX

Lo scopo della stima è di determinare il più *probabile* valore di mercato del bene in esame utilizzando metodo sintetico comparativo e per coefficienti di merito;

In riferimento alle pubblicazioni semestrali dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, si rileva che nella zona interessata, per i fabbricati a destinazione *residenziale* ricadenti in Fascia/zona *Periferica/Portuense (Via Prospero Colonna)* e rientranti nella Tipologia *Box*, i valori di mercato sono compresi tra un minimo di €/m<sup>2</sup> 1.250,00 ed un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.85,00 (Tabella OMI Anno 2019, semestre 2: Codice zona D7, Microzona n. 55).



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROMA  
Comune: ROMA  
Fascia/zona: Pentecostale (VIA PROSPERO COLONNA)  
Codice di zona: D7  
Microzona catastale n.: 55  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato ( €/mq )		Superficie ( L/N )	Valori Locazione ( €/mq x mese )		Superficie ( L/N )
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3400	L	8,0	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	2900	L	8	11,5	L
Box	NORMALE	1050	1600	L	5,5	9,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	850	1400	L	5	7,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	850	L	3,3	4,8	L

La stima del valore di mercato del bene ubicato nel garage condominiale è eseguita sulla base dei valori di mercato tipici della zona in cui è situato, relativi al secondo semestre dell'anno 2019, considerando inoltre tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene quali lo stato dei luoghi, le condizioni manutentive, le caratteristiche architettoniche e la destinazione d'uso. Alla luce di quanto sopra, tenuto conto che la superficie netta del bene è pari a:

$$S_{L.p.auto} = 12,30 \text{ m}^2$$

Trattandosi di immobile non abitativo, destinato al ricovero di un automezzo, in considerazione dello stato di conservazione, il calcolo secondo il procedimento O.M.L. a parere dello scrivente potrà utilizzarsi il Valore Unitario pari a = **1.750,00 €/m<sup>2</sup>**

Pertanto, il valore di mercato del posto auto coperto sito nell'autorimessa condominiale, riferito al secondo semestre dell'anno 2019, risulta quindi:

$$C_{P.Auto} = S_{L.p.auto} \times V_{min} = 12,30 \times 1.750,00 = \text{€ } 21.525,00$$

Al valore di mercato ottenuto va sottratto il costo per il ripristino delle condizioni iniziali; occorrerà quindi demolire il soppalco, eliminare la porta di accesso e ripristinare la finestra comprensiva di grata; l'importo stimato per tali lavori è pari a € 2.525,00. **In definitiva il valore del posto auto coperto risulta essere pari ad € 19.000,00.**

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 18 Settembre 2020

Dr. Ing. Tommaso Savoia



SAVOIA ENGINEERING - Dr. Ing. Tommaso Savoia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria  
Via Oglio, 9 - 00198 Roma Tel. 06.85.30.33.5 Fax 06.85.83.37.54 info@studiosavoia.net www.studiosavoia.net



Repertorio n. 12837

---VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA---

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventi il giorno ventiquattro del mese di settembre.-----

In Roma, nel mio studio secondario alla Via Vittorio Veneto n. 116.-----

Innanzi a me Avv. Cesare VOCATURO, Notaio in Marino, con studio ivi alla

Via G.G. Belli n. 15, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di

Roma, Velletri e Civitavecchia, -----

-----si è costituito-----

Ing. SAVOIA Tommaso, nato a Catanzaro il 6 ottobre 1967, e con studio in

Roma, Via Oglio n. 9,-----

codice fiscale SVA TMS 67R06 C352X,-----

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 17975.-----

Della identità personale di detta parte comparente io Notaio sono certo.-----

La medesima mi presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla

con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del r.d.l. 14 luglio 1937, n. 1666.-----

Aderendo alla richiesta, deferisco il giuramento alla parte comparente, previa

ammonizione da me Notaio effettuata alla stessa sulle conseguenze delle di-

chiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.-----

La parte comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole:

“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto al solo scopo

di far conoscere la verità”.-----

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Di ciò io Notaio ho formato il presente verbale, scritto parte con sistema elet-

tronico e parte a mano da me medesimo, sottoscritto a norma di legge, previa

lettura di esso da me Notaio datane alla parte comparente, che da me interpel-

lata lo approva e conferma.-----

Consta di un foglio scritto per una pagina sin qui.-----

*Tommaso Savoia*

